Les retenues à la source

(Version 2004)

Chapitre 5 - Les retenues à la source sur loyers versés aux résidents et cessions d'immeubles

Sont successivement étudiées :

- Les retenues à la source sur loyers versés aux résidents ;
- Les retenues à la source sur cessions d'immeubles.

Section 1. Les retenues à la source sur loyers versés aux résidents

Selon la doctrine administrative, le loyer objet de la retenue à la source au taux de 15% est le produit de la location des propriétés bâties et non bâties y compris celles agricoles et des fonds de commerce. En revanche, le produit de la location des biens meubles, autres que les constructions et les terrains, telle la location de matériels, de voitures, des biens d'équipement exploités sous forme de leasing, ne fait pas l'objet de la retenue à la source sur les loyers [1].

Le BODI n° 90/98 (Note commune n° 75) précise que «les loyers versés aux communes par des personnes se trouvant dans le champ d'application de l'obligation de retenir à la source ne supportent pas la retenue à la source du fait que les loyers constituent un produit budgétaire pour les communes qui sont assimilées à l'Etat». La même note commune ajoute que «les communes n'étant pas redevables de l'impôt sur les sociétés, la retenue à la source ne peut être opérée sur les loyers qui leur sont versés».

Les loyers d'immeubles versés par les personnes soumises à l'obligation de retenir à la source sont passibles de la retenue à la source quel que soit l'usage de l'immeuble (professionnel ou habitation).

La retenue à la source sur les loyers d'immeubles et fonds de commerce est de 15%. Néanmoins, lorsqu'il s'agit d'hôtel dont le propriétaire est une personne morale ou une personne physique soumise selon le régime réel, le taux de la retenue à la source sur loyers est réduit à 5%.

La note commune n° 40/1998 a précisé que les loyers versés dans le cadre des contrats de leasing ne peuvent être regardés comme loyers au sens de l'article 52 du code de l'IRPP et de l'IS et sont, en conséquence, en dehors du champ d'application de la retenue à la source de 15%

Section 2. Les retenues à la source sur cessions d'immeubles

§ 1. Régime de la retenue

Aux termes du point f § I de l'article 52 du code de l'IRPP et de l'IS, les acquisitions de droits sociaux dans une société immobilière, de terrains à bâtir situés dans les plans d'aménagement urbain, les périmètres d'intervention foncière et dans les périmètres de réserves foncières créées conformément aux dispositions des articles 40 et 41 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ou d'immeubles bâtis, par les personnes et organismes soumis à l'obligation de retenir à la source, **auprès d'une personne physique** sont soumises à une retenue à la source au taux de 2,5% du prix d'acquisition **déclaré dans l'acte** lorsque la cession de l'immeuble est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière entre les mains du vendeur de l'immeuble.

On entend par acquisition passible de retenue à la source, toute opération d'achat ou d'échange assorti de soulte.

---

[1] Les locations de matériels et d'équipements autres que sous la forme d'un contrat de leasing peuvent être passibles d'une retenue à la source au taux de 1,5% lorsqu'elles sont l'objet d'un marché (écrit ou verbal) conclus avec les personnes morales autres que publiques ou les personnes physiques soumises au régime réel ou pour toute location à l'Etat, aux collectivités locales, aux entreprises et établissements publics dont le montant est égal ou supérieur à 1000 D TTC.

En cas d'échange assorti d'une soulte, la retenue à la source est subordonnée au paiement en espèces ou par tout autre moyen équivalent tel que la remise d'un chèque, d'une traite ou le crédit d'un compte. Lorsque la soulte versée est inférieure à 2,5% du prix d'acquisition, la retenue à la source est limitée au montant de la soulte.

La retenue à la source est à opérer au moment du paiement, qu'il soit en espèces, par chèque ou par une inscription au crédit d'un compte disponible.

Il ne peut être opéré de retenue à la source dans les cas suivants :

- échange sans soulte ;
- donation ;
- apport en société.

Bien que ne faisant pas l'objet de retenue à la source, ces trois cas de cession sans débourser de liquidité ou quasi liquidité demeurent passibles de l'impôt sur la plus-value immobilière.

Exemple : Soit une personne physique qui a échangé le 01/09/N, avec une société, une villa acquise le 01/09/N-3 pour un coût de 80.000 D en contrepartie d'un appartement.

Hypothèse 1 : Supposons que la valeur de la villa ait été estimée à 150.000 D, alors que celle de l'appartement à 80.000 D, d'où une soulte à payer par la société égale à 70.000 D.

Dans ce cas, la retenue à la source sera opérée comme suit :

- Retenue à la source : 150.000 D x 2,5% = 3.750 D.
- Soulte nette : 70.000 D - 3.750 D = 66.250 D.

Liquidation de l'impôt sur la plus-value

Coût d'acquisition indexé : 80.000 D + (80.000 D x 10% x 3) = 104.000 D.

Plus-value : 150.000 D - 104.000 D = 46.000 D.

Impôt dû : 46.000 D x 10% = 4.600 D.

Reliquat à payer : 4.600 D - 3.750 D = 850 D.

Hypothèse 2 : Reprenons l'exemple avec une valeur de la villa estimée à 100.000 D et celle de l'appartement à 98.000 D, soit une soulte brute de 2.000 D.

Retenue à la source : 100.000 D x 2,5% = 2.500 D.

Dès lors que ce montant est supérieur à la soulte, c'est cette dernière qui constituera le montant à retenir à la source soit 2.000 D.

Liquidation de l'impôt sur la plus-value :

Coût d'acquisition indexé = 104.000 D.

Plus-value imposable = 0.

Sort de la retenue à la source subie :

L'impôt dû sur la plus-value immobilière étant nul, la retenue de 2.000 D est restituable sur demande du cédant.

§ 2. Cessions exonérées d'impôt et de retenue à la source

Sont exonérées d'impôt et de retenue à la source les acquisitions d'immeubles faites :

- auprès d'un conjoint ;
- par les bénéficiaires du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières ;
- auprès des ascendants ou descendants ;
- dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique ; et
- ou en cas d'acquisition de l'habitation principale du cédant dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m2 y compris les dépendances bâties et non bâties et ce pour la première cession.

§ 3. Immeubles hors du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière

Les transactions portant sur des terrains agricoles et leurs édifices sont en dehors du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière et ne sont de ce fait pas soumis à cet impôt dès lors qu'ils se situent en dehors des plans d'aménagement urbain et en dehors des périmètres d'intervention foncière et en dehors des périmètres de réserves foncières.

Se situent aussi hors du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière :

- Les terrains à bâtir non situés dans les plans d'aménagement urbain ni les périmètres d'intervention foncière et ni dans les périmètres de réserves foncières créées conformément aux dispositions des articles 40 et 41 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- Les cessions d'immeubles par les personnes physiques lorsque l'immeuble est affecté à l'actif du bilan d'une exploitation soumise selon le régime réel d'imposition (théorie de l'affectation) ;
- Les cessions d'immeubles par les personnes morales, autres qu'étrangères, puisque le régime de l'impôt sur la plus-value immobilière est spécifique à l'imposition des personnes physiques.

§ 4. Sort de la retenue à la source de 2,5% lorsqu'il s'avère que son montant dépasse le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière dû

Lorsque la transaction fait l'objet d'une retenue à la source au taux de 2,5% et que le montant de ladite retenue s'avère supérieur à l'impôt sur la plus-value immobilière effectivement dû, l'excédent est remboursable sur la demande du cédant selon la procédure de droit commun.